



**Министерство
градостроительной деятельности и развития агломерации
Нижегородской области**

Включен в Реестр
нормативных актов органов
исполнительной власти
Нижегородской области

28 ИЮН 2023

№ в реестре

23256-330-004-01-03/53

П Р И К А З

6 июня 2023 г.

№ 07-02-03/53

г. Нижний Новгород

**Об утверждении проекта планировки и
межевания территории, расположенной в
районе 391-го километра по Московскому
шоссе, с восточной стороны автомобильной
дороги Красный Мыс – Гнилицкие дворики,
в городском округе город Дзержинск
Нижегородской области**

В соответствии со статьями 8², 41-43, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 3 статьи 2¹ Закона Нижегородской области от 23 декабря 2014 г. № 197-З «О перераспределении отдельных полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Нижегородской области и органами государственной власти Нижегородской области», пунктом 3.1.10 Положения о министерстве градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области, утвержденного постановлением Правительства Нижегородской области от 16 апреля 2020 г. № 308, на основании приказа министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 1 июня 2022 г. № 07-02-02/75 (с изменениями) «О подготовке проекта планировки и межевания территории, расположенной в районе 391-го километра по Московскому шоссе, с восточной стороны автомобильной дороги Красный Мыс – Гнилицкие дворики, в городском округе город Дзержинск Нижегородской области», с учетом протокола общественных обсуждений от 11 мая 2023 г. и заключения о результатах общественных обсуждений от 11 мая 2023 г.

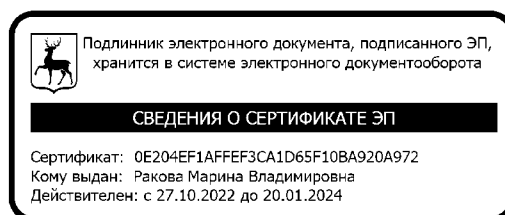
п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить прилагаемый проект планировки и межевания территории, расположенной в районе 391-го километра по Московскому шоссе, с восточной стороны автомобильной дороги Красный Мыс – Гнилицкие дворики, в городском округе город Дзержинск Нижегородской области.

2. Направить в течение четырех дней со дня утверждения проект планировки и межевания территории, расположенной в районе 391-го километра по Московскому шоссе, с восточной стороны автомобильной дороги Красный Мыс – Гнилицкие дворики, в городском округе город Дзержинск Нижегородской области главе городского округа город Дзержинск Нижегородской области.

3. Разместить настоящий приказ на официальном сайте министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Министр



М.В. Ракова

УТВЕРЖДЕН
приказом министерства градостроительной
деятельности и развития агломераций
Нижегородской области
от 6 июня 2023 г. № 07-02-03/53

**Проект планировки и межевания территории, расположенной в районе
391-го километра по Московскому шоссе, с восточной стороны
автомобильной дороги Красный Мыс – Гнилицкие дворики,
в городском округе город Дзержинск Нижегородской области**

I. Положения о характеристиках планируемого развития территории.

1. Общие положения.

Проект планировки и межевания территории, расположенной в районе 391-го километра по Московскому шоссе, с восточной стороны автомобильной дороги Красный Мыс – Гнилицкие дворики, в городском округе город Дзержинск Нижегородской области, выполнен на основании приказа министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 1 июня 2022 г. № 07-02-02/75 (с изменениями) «О подготовке проекта планировки и межевания территории, расположенной в районе 391-го километра по Московскому шоссе, с восточной стороны автомобильной дороги Красный Мыс – Гнилицкие дворики, в городском округе город Дзержинск Нижегородской области», на территорию площадью 55,03 га.

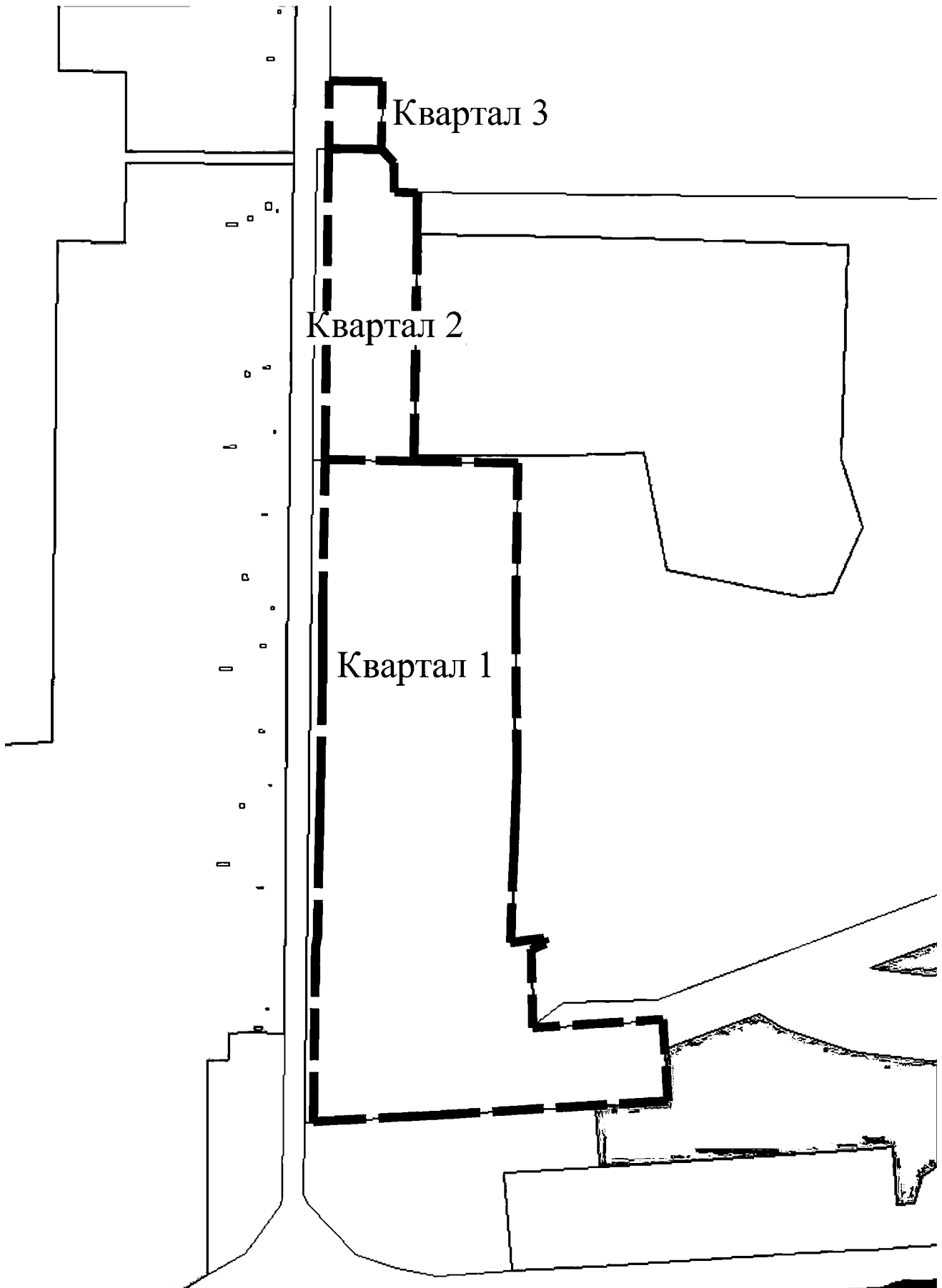
2. Цели и задачи.

Проект планировки и межевания территории, расположенной в районе 391-го километра по Московскому шоссе, с восточной стороны автомобильной дороги Красный Мыс – Гнилицкие дворики, в городском округе город Дзержинск Нижегородской области (далее-документация по планировке территории) подготовлена ООО «Золотое Сечение» по заказу ООО «ТЕХНОЛОГИИ БУДУЩЕГО» в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, границ территорий общего пользования и границ земельных участков, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

3. Характеристики планируемого развития территории.

Площадь территории в границах подготовки проекта планировки и межевания территории	55,03 га
Площадь территории:	
Квартал 1	197321,48 м ²
Квартал 2	37059,43 м ²
Квартал 3	5000,00 м ²
Общая площадь, занятая под проектируемыми зданиями, строениями и сооружениями:	
Квартал 1	11378,29 м ²
Квартал 2	21274,61 м ²
Квартал 3	1000,00 м ²
Суммарная поэтажная площадь проектируемых зданий, строений и сооружений:	
Квартал 1	18717,29 м ²
Квартал 2	63823,84 м ²
Квартал 3	1000,00 м ²
Коэффициент застройки:	
Квартал 1	0,12
Квартал 2	0,57
Квартал 3	0,20
Коэффициент плотности застройки:	
Квартал 1	0,17
Квартал 2	1,72
Квартал 3	0,20
Площадь озелененных территорий	71028,19 м ²
Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению:	
Водоснабжение	9,8 м ³ /ч
Водоотведение	9,8 м ³ /ч
Теплоснабжение	3,7265 Гкал/ч
Газоснабжение	135,31 м ³ /ч
Электроснабжение	1220 кВт
Ливневая канализация	689,92 л/с
Телефонизация	37 номеров
Радиофикация	37 радиоточек

Схема расчетных участков в границах квартала



4. Характеристики планируемых объектов капитального строительства.

№ по чертежу планировки территории	Наименование	Этажность	Площадь застройки, кв.м	Суммарная поэтажная площадь здания, кв.м
18.1	Автозаправочная станция	1	1000,00	1000,00
19.1	Автотехцентр	1, 2	4654,10	5633,90
19.2	ШРП	1	100,0	100,0
19.3	Трансформаторная подстанция	1	100,00	100,00
19.4	Контрольно-пропускной пункт	1	165,00	165,00
20.1	Склады	1 - 3	4330,33	12991,00
21.1	Склады	1 - 3	16944,28	50832,85
22.1	Склады	1 - 3	6359,19	12718,39

II. Положения об очередности планируемого развития территории.

Развитие территории, в том числе проектирование, строительство объектов капитального строительства и строительство (реконструкция) необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной инфраструктур предусмотрено **в 3 очереди строительства**. Очереди строительства реализуются последовательно с завершением этапов проектирования, строительства объектов капитального строительства, предусмотренных в каждой очереди строительства.

1 очередь строительства.

Проектирование, строительство объектов капитального строительства, предусмотренных в первой очереди строительства, осуществляется поэтапно и включает в себя:

- подготовку территории, в том числе инженерную подготовку и вертикальную планировку территории, подвод инженерных коммуникаций на территорию, согласно техническим условиям.

- Проектирование и строительство объектов капитального строительства:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
18.1	Автозаправочная станция
19.1	Автотехцентр
19.2	ШРП
19.3	Трансформаторная подстанция
19.4	Контрольно-пропускной пункт

- Проектирование и строительство следующих объектов транспортной инфраструктуры и благоустройства:

- благоустройство и озеленение территории;
- формирование въездов на территорию;
- формирование внутриквартальных проездов, тротуаров;
- устройство стоянок автомобилей;
- устройство наружного освещения;
- устройство дождевой канализации;
- подключение к инженерным коммуникациям, подведенным на территорию.

2 очередь строительства.

Проектирование, строительство объектов капитального строительства, предусмотренных во второй очереди строительства, осуществляется поэтапно и включает в себя:

- подготовку территории, в том числе инженерную подготовку и вертикальную планировку территории, подвод инженерных коммуникаций на территорию, согласно техническим условиям;
- образование земельных участков с условными номерами ЗУ3, ЗУ4.

- Проектирование и строительство объектов капитального строительства:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
22.1	Склады

Проектирование и строительство следующих объектов транспортной инфраструктуры и благоустройства:

- благоустройство и озеленение территории;
- формирование въездов на территорию;
- формирование внутриквартальных проездов, тротуаров;
- устройство стоянок автомобилей;
- устройство наружного освещения;
- устройство дождевой канализации;
- подключение к инженерным коммуникациям, подведенным на территорию.

3 очередь строительства.

Проектирование, строительство объектов капитального строительства, предусмотренных в третьей очереди строительства, осуществляется поэтапно и включает в себя:

- подготовку территории, в том числе инженерную подготовку и вертикальную планировку территории, подвод инженерных коммуникаций на территорию, согласно техническим условиям;
- образование земельных участков с условными номерами ЗУ1, ЗУ2.

- Проектирование и строительство объектов капитального строительства:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
20.1	Склады
21.1	Склады

- Проектирование и строительство следующих объектов транспортной инфраструктуры и благоустройства:

- благоустройство и озеленение территории;
- формирование въездов на территорию;
- формирование внутриквартальных проездов, тротуаров;
- устройство стоянок автомобилей;
- устройство наружного освещения;
- устройство дождевой канализации;
- подключение к инженерным коммуникациям, подведенным на территорию.

III. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков.

Документация по планировке территории предусматривает образование следующих земельных участков:

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Способ образования земельного участка
ЗУ1	Склады	7217,22	Из земель, государственная собственность на которые не разграничена
ЗУ2	Склады	28240,47	Из земель, государственная собственность на которые не разграничена
ЗУ4	Склады	7065,77	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 52:21:0000004:130 и земель, государственная собственность на которые не разграничена.

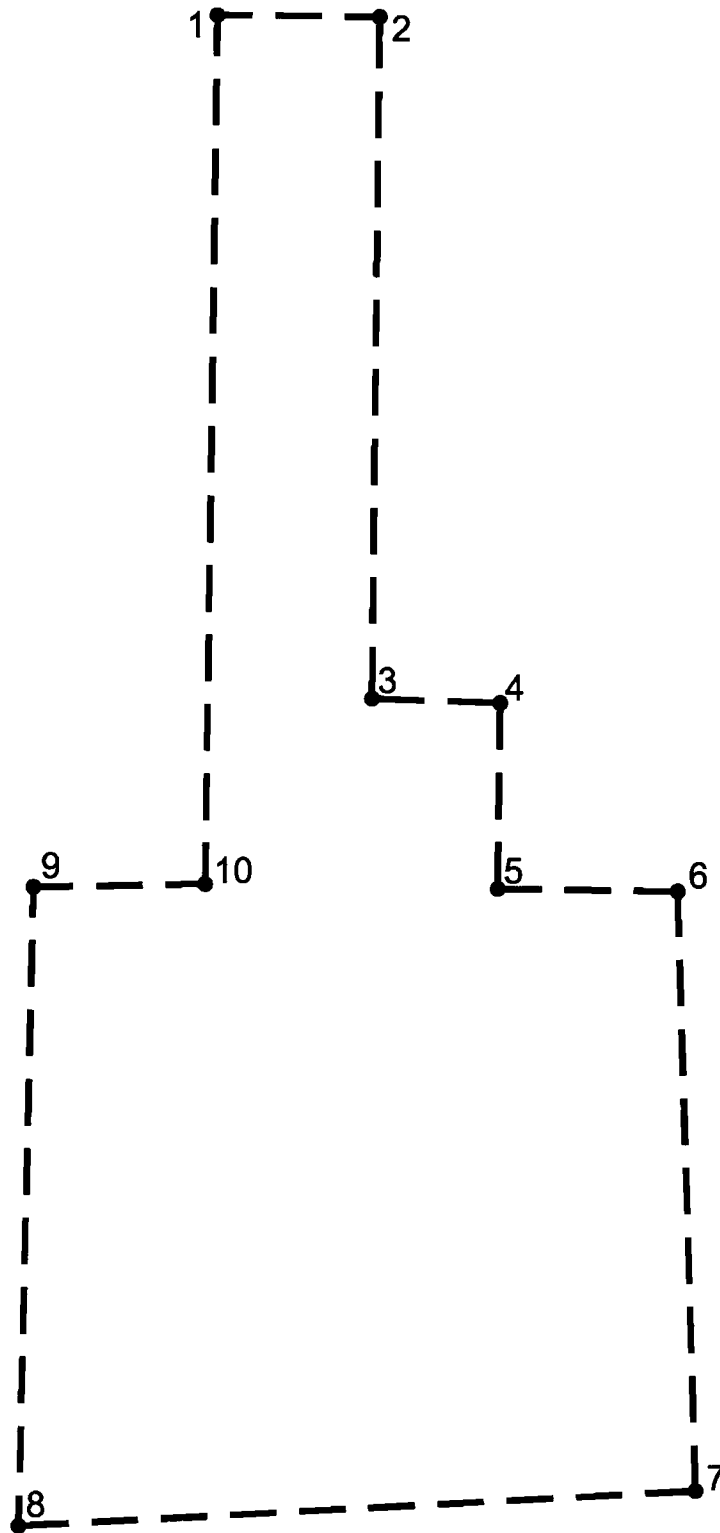
IV. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

Документация по планировке территории предусматривает образование следующих земельных участков:

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Способ образования земельного участка
ЗУ3	Земельные участки (территории) общего пользования	40840,10	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 52:21:0000004:130 и земель, государственная собственность на которые не разграничена.

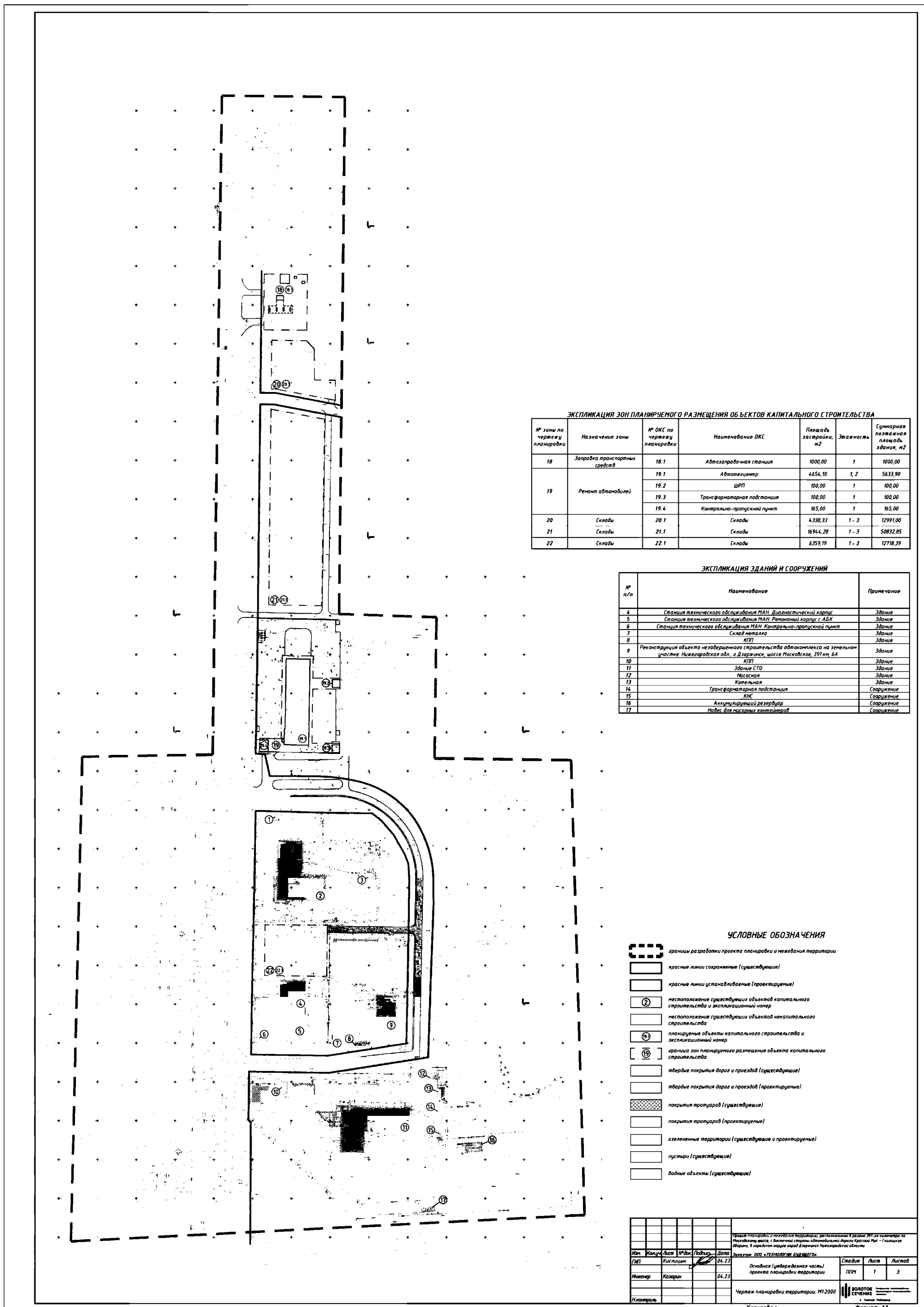
V. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат.

Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания (система координат – МСК-52):



№ точки	X	Y
1	529619,43	2188760,44
2	529617,62	2188919,06
3	528952,18	2188911,5
4	528947,91	2189037,04
5	528766,47	2189034,52
6	528763,96	2189210,56
7	528178,69	2189227,95
8	528144,71	2188565,78
9	528768,48	2188580,45
10	528771,25	2188748,4

VI. Чертеж планировки территории.



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№ зоны по чертежу планировки	Назначение зоны	№ ОКС по чертежу планировки	Наименование ОКС	Площадь застройки, м ²	Этажность	Суммарная полезная площадь здания, м ²
18	Заправка транспортных средств	18.1	Автомойочная станция	1000,00	1	1000,00
19	Ремонт автомобилей	19.1	Автосервисцентр	4454,10	1, 2	5633,90
		19.2	ШРП	100,00	1	100,00
		19.3	Трансформаторная подстанция	100,00	1	100,00
		19.4	Контрольно-пропускной пункт	165,00	1	165,00
20	Склады	20.1	Склады	4330,33	1-3	12991,00
21	Склады	21.1	Склады	16944,28	1-3	50832,85
22	Склады	22.1	Склады	6359,19	1-3	12718,39

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ п/п	Наименование	Примечание
4	Станция технического обслуживания МАН. Диагностический корпус	Здание
5	Станция технического обслуживания МАН. Ремонтный корпус с АБК	Здание
6	Станция технического обслуживания МАН. Контрольно-пропускной пункт	Здание
7	Склад металла	Здание
8	КПП	Здание
9	Реконструкция объекта незавершенного строительства автосервиса на земельном участке: Нижегородская обл., г. Дзержинск, шоссе Московское, 391 км 6А	Здание
10	КПП	Здание
11	Здание СТО	Здание
12	Искосная	Здание
13	Котельная	Здание
14	Трансформаторная подстанция	Сооружение
15	КНС	Сооружение
16	Аккумуляционный резервуар	Сооружение
17	Навес для мусорных контейнеров	Сооружение

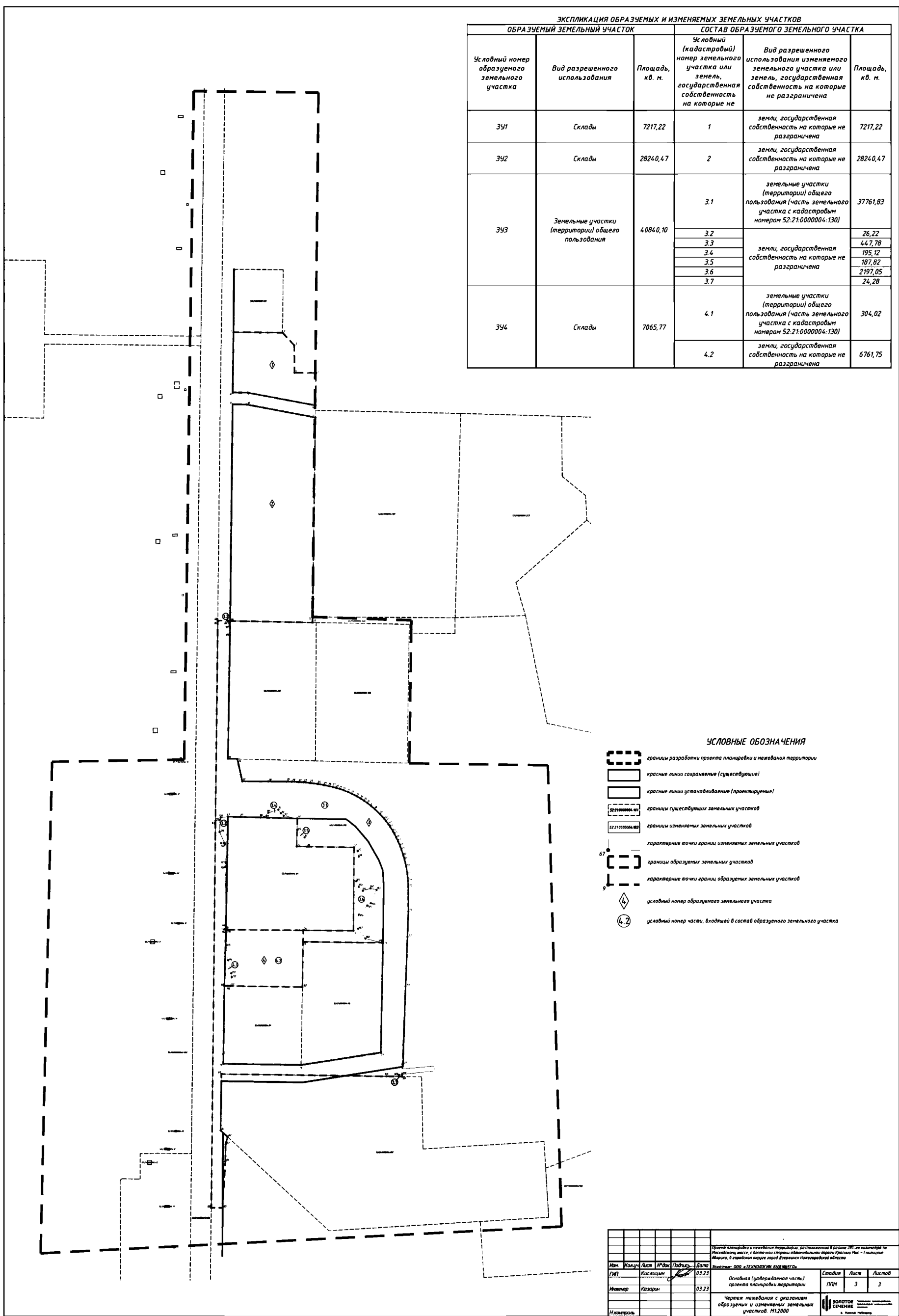
- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- границы разработки проекта планировки и межевания территории
 - красные линии сохранения (существующие)
 - красные линии установления (проектируемые)
 - местоположение существующих объектов капитального строительства и экспликационный номер
 - местоположение существующих объектов некапитального строительства
 - планируемые объекты капитального строительства и экспликационный номер
 - граница зон планируемого размещения объектов капитального строительства
 - твердые покрытия дорог и проездов (существующие)
 - твердые покрытия дорог и проездов (проектируемые)
 - покрытия тротуаров (существующие)
 - покрытия тротуаров (проектируемые)
 - озелененные территории (существующие и проектируемые)
 - пустыри (существующие)
 - бродные объекты (существующие)

Имя	Колосов	Лист	№ док.	Листы	Дата	Заказчик: ООО «ТЕХНОЛОГИ БИМОНГО»	Стадия	Лист	Листов
ГМП	Александр				04.23	Основная (утвержденная часть) проекта планировки территории	ПДМ	1	3
Исполнитель	Колосов				04.23				
Инженер						Чертеж планировки территории. М1:2000			

КОЛОСОВ А.А. **ЗОЛОТОЕ СЕЧЕНИЕ**

Копировал Формат А1

VII. Чертеж межевания территории.



ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБРАЗУЕМЫХ И ИЗМЕНЯЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ					
ОБРАЗУЕМЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК			СОСТАВ ОБРАЗУЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА		
Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м.	Условный (кадастровый) номер земельного участка или земель, государственная собственность на которые не разграничена	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка или земель, государственная собственность на которые не разграничена	Площадь, кв. м.
391	Склады	7217,22	1	земли, государственная собственность на которые не разграничена	7217,22
392	Склады	28240,47	2	земли, государственная собственность на которые не разграничена	28240,47
393	Земельные участки (территории) общего пользования	40840,10	3.1	земельные участки (территории) общего пользования (часть земельного участка с кадастровым номером 52:21:0000004:130)	37761,83
			3.2		26,22
			3.3		44,78
			3.4	земли, государственная собственность на которые не разграничена	195,12
			3.5		187,82
			3.6		2197,05
			3.7		24,28
394	Склады	7065,77	4.1	земельные участки (территории) общего пользования (часть земельного участка с кадастровым номером 52:21:0000004:130)	304,02
			4.2	земли, государственная собственность на которые не разграничена	6761,75

- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- границы разработки проекта планировки и межевания территории
 - красные линии сохранения (существующие)
 - красные линии установливаемые (проектируемые)
 - границы существующих земельных участков
 - границы изменяемых земельных участков
 - характерные точки границ изменяемых земельных участков
 - границы образуемых земельных участков
 - характерные точки границ образуемых земельных участков
 - условный номер образуемого земельного участка
 - условный номер части, входящей в состав образуемого земельного участка

Исходные материалы и материалы территории, расположенные в границах 50-ти метров от границ территории, с восточной стороны автомобильной дороги Красной Рвы - Гилкино, в границах округа город Дзержинский Нижегородской области					
Изм.	Кол-во	Лист	ИР/Док.	Дата	Исполнитель
ГМ1			Колосов	03.23	
Изм.пер.	Кол-во			03.23	
И.Клеверов					

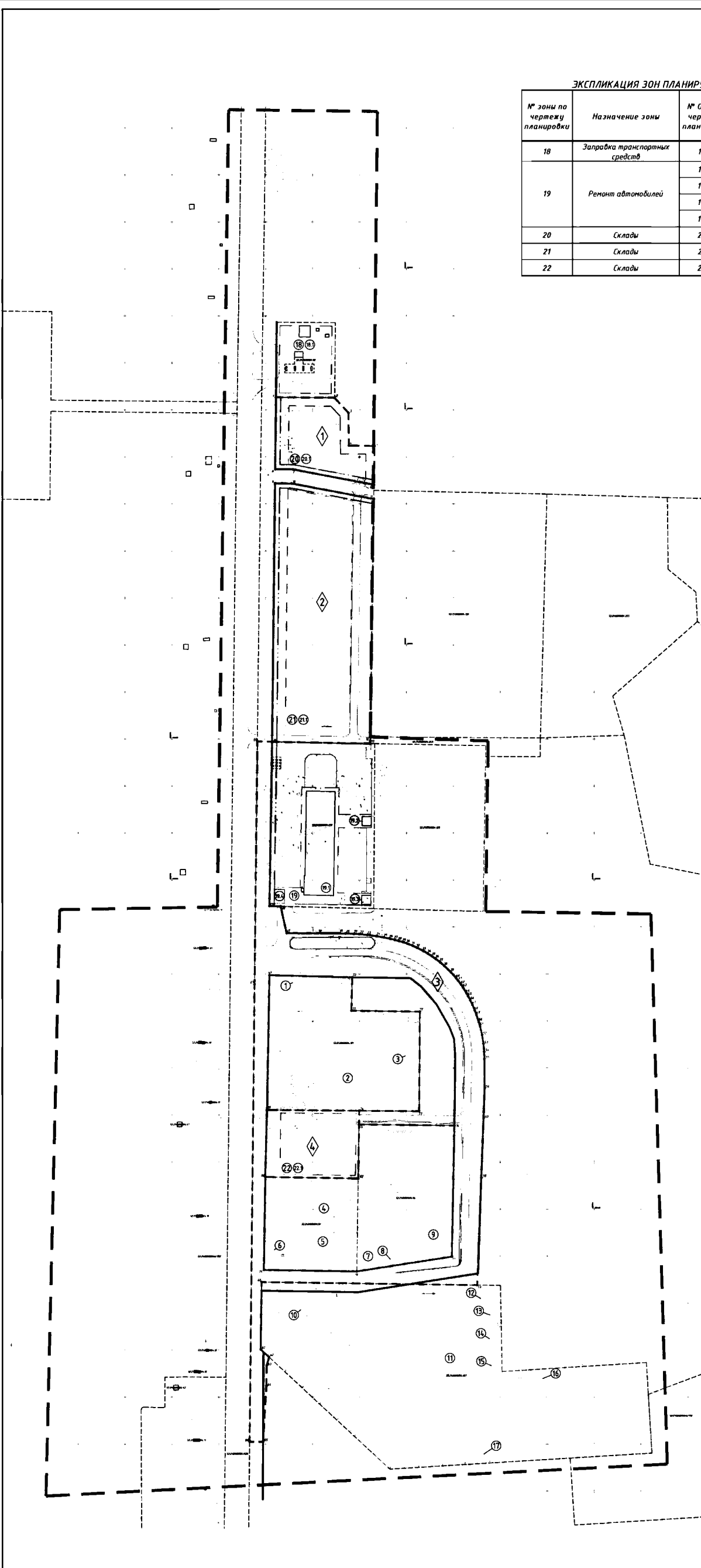
Основная (утвержденная часть) проекта планировки территории

Чертеж межевания с указанием образуемых и изменяемых земельных участков. М:2000

Копировал: _____

Формат А1

VIII. Чертеж межевания территории.



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№ зоны по чертежу планировки	Назначение зоны	№ ОКС по чертежу планировки	Наименование ОКС	Площадь застройки, м2	Этажность	Суммарная площадь здания, м2
18	Заправка транспортных средств	18.1	Автозаправочная станция	1000,00	1	1000,00
19	Ремонт автомобилей	19.1	Автотехцентр	4654,10	1, 2	5633,90
		19.2	ЩРП	100,00	1	100,00
		19.3	Трансформаторная подстанция	100,00	1	100,00
		19.4	Контрольно-пропускной пункт	165,00	1	165,00
20	Склады	20.1	Склады	4330,33	1-3	12991,00
21	Склады	21.1	Склады	16944,28	1-3	50832,85
22	Склады	22.1	Склады	6359,19	1-3	12718,39

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ п/п	Наименование	Примечание
4	Станция технического обслуживания МАН. Диагностический корпус	Здание
5	Станция технического обслуживания МАН. Ремонтный корпус с АБК	Здание
6	Станция технического обслуживания МАН. Контрольно-пропускной пункт	Здание
7	Склад металла	Здание
8	КПП	Здание
9	Реконструкция объекта незавершенного строительства автосервиса на земельном участке: Нижегородская обл., г. Дзержинск, шоссе Московское, 391 км. 6А	Здание
10	КПП	Здание
11	Здание СТО	Здание
12	Насосная	Здание
13	Котельная	Здание
14	Трансформаторная подстанция	Сооружение
15	КНС	Сооружение
16	Аккумуляционный резервуар	Сооружение
17	Навес для высоких контейнеров	Сооружение

ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Условный номер образуемого земельного участка	Площадь, м. кв.	Вид разрешенного использования
ЗУ1	7217,22	Склады
ЗУ2	28240,47	Склады
ЗУ3	40840,10	Земельные участки (территории) общего пользования
ЗУ4	7065,77	Склады

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- границы разработки проекта планировки и межевания территории
- красные линии сохранения (существующие)
- красные линии установления (проектируемые)
- местоположение существующих объектов капитального строительства и эксплуатационный номер
- местоположение существующих объектов некапитального строительства
- планируемые объекты капитального строительства и эксплуатационный номер
- граница зон планируемого размещения объекта капитального строительства
- твердые покрытия дорог и проездов (существующие)
- твердые покрытия дорог и проездов (проектируемые)
- покрытия тротуаров (существующие)
- покрытия тротуаров (проектируемые)
- границы существующих земельных участков
- границы образуемых земельных участков
- характерные точки границ образуемых земельных участков
- условный номер образуемого земельного участка
- линия отступа от красных линий

Имя	Иванов	Лист	№ 04.23	Дата	04.23	Земельный участок	Страница	Лист	Листов
Инициал	И.И.	Инициал	И.И.	Инициал	И.И.	Инициал	И.И.	Инициал	И.И.
Инициал	И.И.	Инициал	И.И.	Инициал	И.И.	Инициал	И.И.	Инициал	И.И.